

DATUM 1 juni 2023
KENMERK 20211248.001/56240/

PROJECT 20211248.001 Advisering uitbreiding woonzorgcomplex Chiqcare
OPDRACHTGEVER ChiqCare Woonzorg

BEBOUWINGSMOGELIJKHEDEN CHIQCARE

Oppervlakte bouwvlak 5.903 m²
Bebouwingsmogelijkheden totaal (15%) 885,45 m²
Gerealiseerde bebouwing 760 m²

Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid

Art. 10.1 sub b van bestemmingsplan Birkstraat 134, Soest

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, mits dit stedenbouwkundig acceptabel wordt geacht:

b. voor het overschrijden van voorgeschreven maten en percentages tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages

Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Artikel 9.7 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen, eerste lid, sub b

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat:

b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het bestemmingsvlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.

Bebouwingsmogelijkheden	Berekening	Berekening in cijfers	Nog te bouwen bebouwing
Zonder vergunning	Bebouwingsmogelijkheden totaal – gerealiseerde bebouwing	$885,45 \text{ m}^2 - 760 \text{ m}^2 =$	125,45 m²
Met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheid	Bebouwingsmogelijkheden totaal x 110% - gerealiseerde bebouwing	$885,45 \text{ m}^2 \times 110\% - 760 \text{ m}^2 =$	214,00 m²
Met toepassen van artikel 9.7 van de provinciale verordening	Binnenplanse bebouwingsmogelijkheden (974 m ²) x 120% - gerealiseerde bebouwing	$974,00 \text{ m}^2 \times 120\% - 760 \text{ m}^2 =$	408,79 m²

Mogelijkheden

1. Met de huidige planologische mogelijkheden zonder vergunning aan te vragen is het mogelijk om nog **125,45 m²** aan bebouwing te realiseren
2. Met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 10.1 van vigerend bestemmingsplan) is het mogelijk om nog **214 m²** aan bebouwing te realiseren. Hiervoor geldt de voorwaarden dat uit de vergunningsaanvraag moet blijken dat dit stedenbouwkundig acceptabel is.
3. Met toepassing van artikel 9.7 van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is het mogelijk om nog **408,79 m²** aan bebouwing te realiseren.

Gewenste bebouwing

Volgens de laatste versie van de tekeningen is ca. 350 m² extra bebouwing gewenst. Dit is niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan en daarom dient afgeweken te worden van het vigerend bestemmingsplan. Omdat de bouwplannen nog niet definitief zijn, wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld waarbij een maximaal bebouwd oppervlak opgenomen wordt in vierkante meters.